

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 30.08.2018
Entscheidendes Gremium: <b>Hauptausschuss</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
Federführendes Amt: Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Finanzverwaltungsamt Amt für Verkehrsanlagen	bet. Senator/-in:
<b>Bewilligung einer überplanmäßigen Auszahlung im TH 62, Finanzhaushalt 2018, Investitionsmaßnahme 6211402999900399 - Wahrnehmung gesetzlicher Vorkaufsrechte in Höhe von 409.100 EUR</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
20.09.2018	Finanzausschuss
25.09.2018	Hauptausschuss
Zuständigkeit	
Vorberatung	
Entscheidung	

### Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zur überplanmäßigen Auszahlung im Finanzhaushalt 2018 für die Maßnahme 6211402999900399 - Wahrnehmung gesetzlicher Vorkaufsrechte in Höhe von 409.100 EUR wird erteilt.

Die überplanmäßige Auszahlung für die Maßnahme 6211402999900399 - Wahrnehmung gesetzlicher Vorkaufsrechte  
in Höhe von 409.100 EUR Produkt 11402 Liegenschaften, Produktkonto: 78511000

wird gedeckt durch Mehreinzahlungen im Produkt 11402: Maßnahme 6211402999900299 - Einnahmen aus Verkauf von unbebauten Grundstücken der HRO - Vermögenszuordnung, Produktkonto 68510001 in Höhe von 268.675,47 EUR und durch Minderauszahlungen im Produkt 54101 Gemeindestraßen Maßnahme 6654101201500320 Sanierung Petribrücke, BW 101, Straßenbahnteil, Produktkonto 78532000 in Höhe von 140.424,53 EUR.

Beschlussvorschriften: § 50 (1) Kommunalverfassung M-V  
§ 6 (4) Hauptsatzung HRO

bereits gefasste Beschlüsse: keine

## **Sachverhalt:**

Der Eigentümer der zu erwerbenden Flächen hat am 13.06.2018 mit einem Dritten einen Grundstückskaufvertrag geschlossen. Vertragsgegenstand der Urkunde sind u. a. Flächen, für die der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ und sind für öffentliche Zwecke festgesetzt. Das Vorkaufsrecht soll ausgeübt werden.

Der Ankauf der festgesetzten Verkehrsfläche schafft die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Realisierung der Straße, die für ein funktionsfähiges gebietsinternes Erschließungssystem zwingend erforderlich ist. Die Verbesserung der verkehrsmäßigen Anbindung der vorhandenen und der geplanten Unternehmen mit Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen ist für die Wirtschaftsentwicklung der Stadt von großem öffentlichem Interesse.

Die öffentliche Grünfläche wird für die Wiederherstellung eines zusammenhängenden Grünzuges im Bereich der ehemaligen Kayenmühlengrabenniederung und zur Öffnung des Kayenmühlengrabens mit möglichst naturnaher Ufergestaltung benötigt. Der Bestand des Kayenmühlengrabens, ein Gewässer 2. Ordnung, befindet sich in einer Hauptentwässerungsachse und soll hauptsächlich mit der Regenwassererschließung des B-Plangebietes 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ einer größeren hydrologischen und hydraulischen Bedeutung zukommen. Die Nutzung der Fläche als öffentliche Grünfläche ist mit der Vorflut-funktion untrennbar verbunden.

Der Kaufpreis richtet sich gemäß § 28 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 464 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches nach den Bestimmungen, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat.

Abweichend hiervon kann gemäß § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BGB) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Aus diesem Grund wurde die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens in Auftrag gegeben, dessen Ergebnis gegenwärtig noch nicht vorliegt. Um die zweimonatige Ausschlussfrist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB einhalten zu können (Fristende am 01.10.2018), wurde der maximal zu zahlende Kaufpreis zugrunde gelegt. Sollte sich nach dem Ergebnis des Verkehrswertgutachtens ergeben, dass gemäß § 28 Abs. 4 Satz 1 eine Preislimitierung gerechtfertigt ist, wird diese in dem zu erstellenden Ausübungsbescheid zugrunde gelegt, der Kaufpreis dementsprechend reduziert.

Die Dringlichkeit für eine Entscheidung in der Sitzung am 25.09.2018 ergibt sich aus dem Fristablauf für die Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes zum 01.10.2018, berechnet gemäß § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB.

### **unabweisbar:**

Der Erwerb der Flächen ist für die Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ erforderlich. Um die stadtplanerischen Ziele zu sichern und Rechtsnachteile für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu vermeiden, ist es geboten, vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

### **unvorhersehbar:**

Das gesetzliche Vorkaufsrecht steht der Stadt gemäß § 24 Abs. 1 Nr.1 BauGB beim Verkauf von Grundstücken zu, für die nach einem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Die Stadt hat keinen Einfluss darauf, wann Dritte Kaufverträge über Flächen schließen, an denen das gesetzliche Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann.

## Finanzielle Auswirkungen:

### überplanmäßige Auszahlung

	Nummer	Bezeichnung
Teilhaushalt	62	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Produkt	11402	Liegenschaften

### Produktkonto:

Ergebnishaushalt		
Finanzhaushalt	78511000	Auszahlungen für den Erwerb unbebauter Grundstücke und grundstücksgleicher Rechte

### Investitionstätigkeit:

Investitionsmaßnahme	6211402999900399	Wahrnehmung gesetzlicher Vorkaufsrechte
Investitionsposition	2	einschl. 10 % Nebenkosten

## 1. Berechnung der Gesamtauszahlungen

	EH in EUR	FH in EUR
Haushaltsansatz und Haushaltsrest für o. a. Haushaltsjahr		288.570,00
bisherige genehmigte Ansatzüberschreitungen	+	0,00
<input checked="" type="checkbox"/> unechte Deckungsfähigkeit		
<input checked="" type="checkbox"/> echte Deckungsfähigkeit		
neu beantragte Haushaltsüberschreitung insgesamt	+	409.100,00
davon:		
– Haushaltsüberschreitung netto		409.100,00
<b>Summe der voraussichtlichen Gesamtauszahlungen</b>	<b>=</b>	<b>697.670,00</b>

## Begründung der vorgesehenen Mehrauszahlungen unabweisbar:

Der Erwerb der Flächen ist für die Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ erforderlich. Um die stadtplanerischen Ziele zu sichern und Rechtsnachteile für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu vermeiden, ist es geboten, vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

## unvorhersehbar:

Das gesetzliche Vorkaufsrecht steht der Stadt gemäß § 24 Abs. 1 Nr.1 BauGB beim Verkauf von Grundstücken zu, für die nach einem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Die Stadt hat keinen Einfluss darauf, wann Dritte Kaufverträge über Flächen schließen, an denen das gesetzliche Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann.

## 2. Nachweis der Deckung durch Minderauszahlungen

	Nummer	Bezeichnung
Teilhaushalt	66	Amt für Verkehrsanlagen
Produkt	54101	Gemeindestraßen

Produktkonto:

Ergebnishaushalt		
Finanzhaushalt	78532000/09612000	Auszahlungen für Baumaßnahmen (Herstellungskosten)

Investitionstätigkeit:

Investitionsmaßnahme	6654101201500320	Sanierung Petribrücke, BW 101, Straßenbahnteil
Investitionsposition	2	

		EH in EUR	FH in EUR
Haushaltsansatz und Haushaltsrest für o. g. Haushaltsjahr			1.620.106,20
bisher bereitgestellte Mittel für andere Teilhaushalte/Produkte	./.		0,00
bereits angeordnete Mittel für o. g. Haushaltsansatz	./.		446.443,14
offene Aufträge	./.		792.658,53
<b>noch zur Verfügung stehende Mittel für o. g. Haushaltsjahr</b>	<b>=</b>		<b>381.004,53</b>
<b>als Deckungsquelle eingesetzt</b>			<b>140.424,53</b>

### Begründung der Minderauszahlungen

Unter Berücksichtigung der noch zu bearbeitenden Nachträge werden die finanziellen Mittel in Höhe von 140.424,53 EUR nicht mehr benötigt.

## 3. Nachweis der Deckung durch Mehreinzahlungen

	Nummer	Bezeichnung
Teilhaushalt	62	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Produkt	11402	Liegenschaften

Produktkonto:

Ergebnishaushalt		
Finanzhaushalt	68510001	Einzahlungen für unbeb. Grundstücke - Vermögenszuordnungsgesetz

Investitionstätigkeit:

Investitionsmaßnahme	6211402999900299	Einnahmen aus Verkauf von unbebauten Grundstück der HRO
Investitionsposition	4	Vermögenszuordnung

	EH in EUR	FH in EUR
Haushaltsansatz		0,00
bisher zum Soll gestellte Erträge - Einzahlungen	./.	282.775,47
<b>Mehrerträge, -einzahlungen</b>	=	282.775,47
davon bisher bereitgestellt durch:		0,00
– Zweckbindung (unechte Deckung)	./.	
– über-/außerplanmäßige Aufwendungen - Auszahlungen	./.	14.100,00
<b>zur Verfügung stehende Mehrerträge, -einzahlungen</b>	=	268.675,47
<b>als Deckungsquelle eingesetzt</b>		268.675,47

### **Begründung der Mehrerträge und -einzahlungen**

Die Erträge stehen im Zusammenhang mit der abschließenden Klärung von Eigentumsansprüchen der Stadt. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat ein Grundstück als Verfügungsberechtigte veräußert. Für das Grundstück waren Altansprüche Dritter angemeldet. Der Verkaufserlös musste bis zur abschließenden Klärung bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verwahrt werden. Nach Abschluss des Verfahrens konnte ein Anspruch Dritter ausgeschlossen und der Kaufpreis dem Kernhaushalt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ertragswirksam zugeführt werden. Aus den nicht geplanten zusätzlichen Einzahlungen können 268.675,47 EUR zur Deckung der vorgesehenen Maßnahme beim Amt 62 eingesetzt werden.

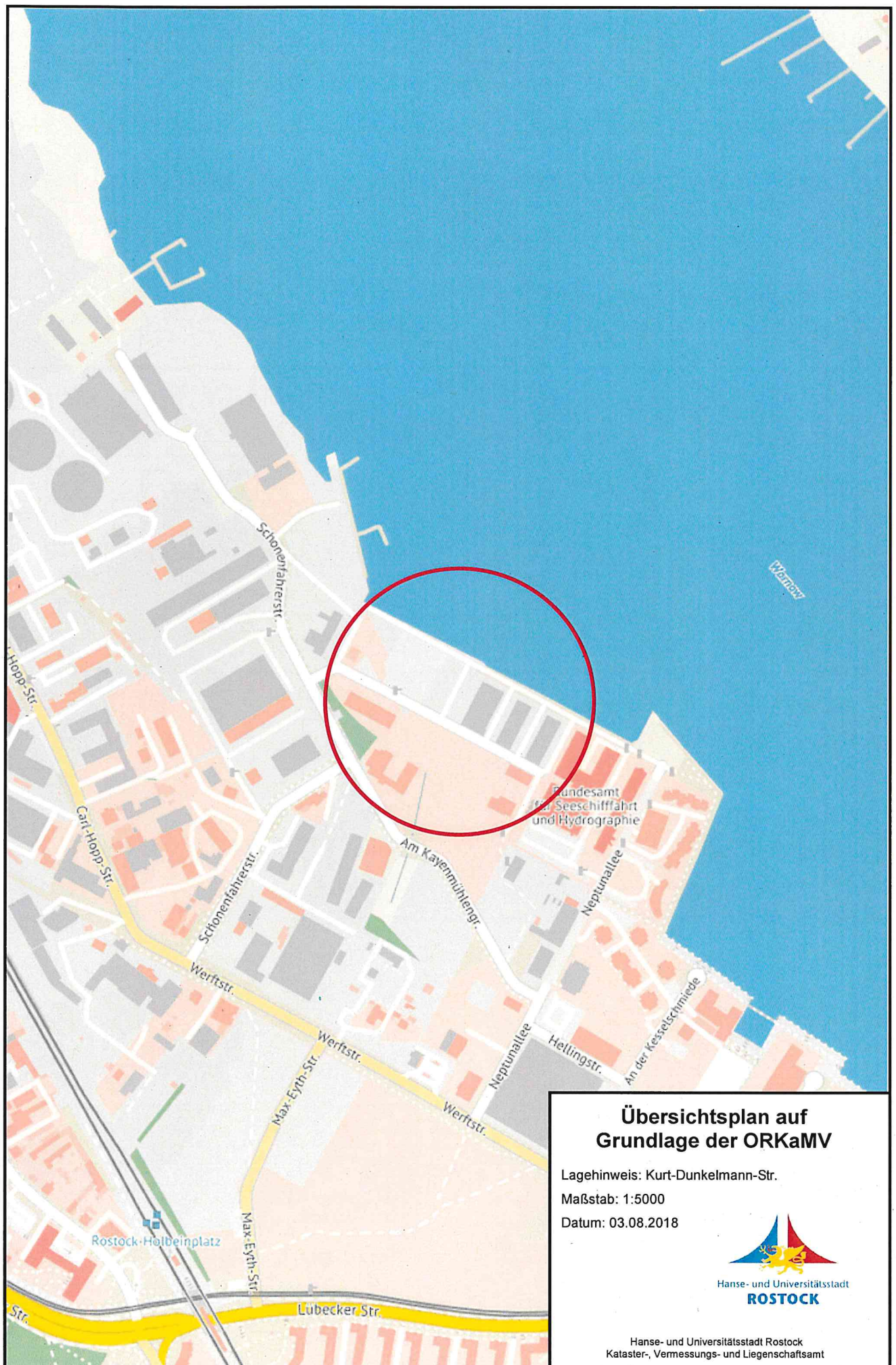
kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept

In Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski  
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung  
und 1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters

**Anlagen:**  
Lageplan, Flurkarte





## Übersichtsplan auf Grundlage der ORKaMV

Lagehinweis: Kurt-Dunkelmann-Str.

Maßstab: 1:5000

Datum: 03.08.2018



Hanse- und Universitätsstadt Rostock  
Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt



